

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

 **JS REVISION**
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

Bekoteknik Finans A/S

Værkstedvej 23, 4600 Køge

CVR-nr. 42 51 70 11

Årsrapport for tiden 1/10 2016 - 30/9 2017

(41. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 11/11 2017.



Dirigent

Ib Svendstrup Paaskesen

Hjemstedskommune: Køge

EGEGARDSVEJ 39 B
2610 RØDOVRE
WWW.JSREVISION.DK

DANSKE
REVISORER
FSK*

TELEFON 36 41 48 00
MAILBOX@JSREVISION.DK

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af industriejendomme til Bekoteknik A/S.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2016/17. Resultatet er, efter ledelsens opfattelse, tilfredsstillende, og der henvises til årsrapporten herom.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for Bekoteknik Finans A/S for tiden 1/10 2016 - 30/9 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Køge, den 11. december 2017

Direktion



Mette Kilhof-Brendstrup

Bestyrelse



John Bent Kilhof



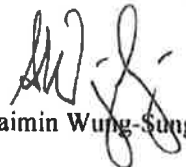
Mette Kilhof-Brendstrup



Ole Kilhof-Brendstrup



Ib Svendstrup Paaskesen



Haimin Wung-Sung

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Bekoteknik Finans A/S

Erklæring om udvidet gennemgang

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bekoteknik Finans A/S for tiden 1/10 2016 - 30/9 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for tiden 1/10 2016 - 30/9 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rødovre, den 11. december 2017

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87


Allan Seiersen
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmer for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsen værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelsen til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller- tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og kontorholdsomkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtæger består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt nettokursgevinster vedrørende gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt nettokurstab vedrørende gæld.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 6% og 8%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Resultatopgørelse for tiden 1/10 2016 - 30/9 2017

Note	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
	Indtægter	
	Bruttofortjeneste	366.528 433.920
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0 600.000</u>
		366.528 1.033.920
	Udgifter	
2	Personaleudgifter	<u>0 0</u>
	Resultat før afskrivninger	366.528 1.033.920
	Afskrivninger	<u>0 0</u>
	Resultat før finansiering	366.528 1.033.920
	Renteindtægter	23.922 2.949
	Renteudgifter	<u>-98.593 -126.339</u>
	Resultat før skat	291.857 910.530
3	Beregnete skatter	<u>-59.808 -195.916</u>
	Årets resultat	<u>232.049 714.614</u>
	Resultatdisponering	
	Overført til næste år	232.049 643.114
	Udbytte	<u>0 71.500</u>
		<u>232.049 714.614</u>

Balance pr. 30/9 2017

Note		30/9 2017	30/9 2016
	AKTIVER	kr.	kr.
	Grunde og bygninger	<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>
4	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.500.000</u>	<u>7.500.000</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>458.698</u>	<u>407.743</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>458.698</u>	<u>407.743</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>88.842</u>	<u>68.476</u>
	Værdipapirer i alt	<u>88.842</u>	<u>68.476</u>
	Bankindestående	<u>2.746</u>	<u>6.884</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>2.746</u>	<u>6.884</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>550.286</u>	<u>483.103</u>
	Aktiver i alt	<u><u>8.050.286</u></u>	<u><u>7.983.103</u></u>

Balance pr. 30/9 2017

Note		30/9 2017	30/9 2016
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	532.000	532.000
	Overført til næste år	3.967.254	3.735.205
	Afsat udbytte	0	71.500
5	Egenkapital i alt	<u>4.499.254</u>	<u>4.338.705</u>
3	Udskudt skat	<u>991.847</u>	<u>970.561</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>991.847</u>	<u>970.561</u>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.978.509	2.209.801
	Anden gæld	<u>65.000</u>	<u>65.000</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.043.509</u>	<u>2.274.801</u>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	231.207	225.681
	Gæld til tilknyttede virksomheder	214.678	101.991
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	38.522	41.969
	Anden gæld	<u>31.269</u>	<u>29.395</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>515.676</u>	<u>399.036</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.559.185</u>	<u>2.673.837</u>
	Passiver i alt	<u>8.050.286</u>	<u>7.983.103</u>
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>600.000</u>
	<u>0</u>	<u>600.000</u>
2 Personaleudgifter		
Gager og løn	0	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Beregnede skatter		
Aktuel skat	38.522	41.969
Ændring af udskudt skat	21.286	153.947
Effekt af ændrede skattesatser	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>59.808</u>	<u>195.916</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>991.847</u>	<u>970.561</u>

4	Anlægsaktiver	<u>Grunde og bygninger</u>
	Anskaffelsessum pr. 1/10 2016	5.361.639
	Tilgang	0
	Afgang	<u>0</u>
	Anskaffelsessum pr. 30/9 2017	<u>5.361.639</u>
	Op- og nedskrivninger pr. 1/10 2016	2.138.361
	Årets op- og nedskrivninger	<u>0</u>
	Op- og nedskrivninger pr. 30/9 2017	<u>2.138.361</u>
	Bogført værdi pr. 30/9 2017	<u>7.500.000</u>

Ejendommene er vurderet af ekstern vurderingsmand fra EDC i 2016. Ejendommen beliggende Værkstedsvej 23 er vurderet til kr. 5.600.000 ud fra et afkastkrav på 7% p.a. Ejendommen beliggende Skræddergyden 45 er vurderet til kr. 1.900.000. Der er ikke anvendt et afkastkrav ved fastsættelse af ejendommens værdi.

5 Egenkapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/10 2016	532.000	3.735.205	71.500	4.338.705
Udbytte	0	0	-71.500	-71.500
Årets resultat	<u>0</u>	<u>232.049</u>	<u>0</u>	<u>232.049</u>
Egenkapital pr. 30/9 2017	<u>532.000</u>	<u>3.967.254</u>	<u>0</u>	<u>4.499.254</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Afdrag 2017/18</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	231.207	2.209.716	1.002.081
Anden gæld	<u>0</u>	<u>65.000</u>	<u>0</u>
	<u>231.207</u>	<u>2.274.716</u>	<u>1.002.081</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bekoteknik Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på nom. 4.312 t.kr. er der afgivet pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på 7.500 t.kr.

Der er på grunde og bygning tilnglyst ejerpantebrev 2.000 t.kr. og 550 t.kr. til sikkerhed for søsterselskabet Bekoteknik A/S' mellemværende med selskabets bankforbindelse. Den bogførte værdi af grunde og bygninger udgør 7.500 t.kr.

Der er stillet kaution overfor øvrige koncernselskabers bankgæld.